RENTAL MARKET REPORT

Windsor

Canada Mortgage and Housing Corporation

WINDSOR CMA VACANCY RATE TOPS 4 PER CENT IN 2003

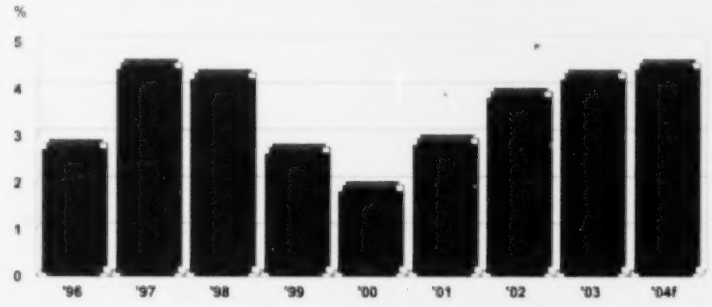
ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2003

Landlords were faced with an increasing challenge in attracting and keeping tenants in 2003. For the third year in a row the apartment vacancy rate increased in the Windsor Census Metropolitan Area (CMA). The rate hit 4.3 per cent, up from 3.9 per cent recorded in the October 2002 survey. The lure of low mortgage rates and the comparable carrying cost between homeownership and rental payments continued to draw renters out of apartments.

The move to homeownership as evidenced by the booming new construction and hot resale markets explains most of the decline in demand for rental units. Mortgage interest rates did not rise as anticipated in 2003. The continuing low rates urged any possible fence sitters to switch from renting to owning. On the other hand, while employment among the 15-24 year-old "prime renters" is still below levels three years ago, it has stabilized. Also in-migration to the Windsor-Essex area has been very strong.

However, these two positive factors have not offset the strong movement of renter households to homeownership. Due to the

Apartment vacancies up in 2003



Source: CMHC

IN THIS ISSUE

1 Windsor CMA Vacancy rate continues to rise
2 Highlights
3 Low mortgage rates continue to draw renters
4 Vacancy Rates across Canada
5 Apartment vacancy rates by zone and bedroom type
5 Vacant and total universe, Apt. by zone and bedroom type
5 Apartment vacancy rates by year of completion
5 Apartment vacncies by year age of completion
6 Apartment vacancy rate by size of builiding
6 Apartment vacancy rate by structure size
6 Apartment vacancies by age of building
6 Private apartment universe by structure size
7 Apartment rents by zone and bedroom type
7 Assisted rental stock and vacancies
7 Row housing vacancies by zone

Continued on page 2

Margot Stevenson
CMHC Market Analysis, London Office
Tel: (519) 873-2407 Fax: (519) 438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

HIGHLIGHTS

•The vacancy rate for private apartments in the Windsor CMA rose to 4.3 per cent from 3.9 per cent in October 2002.

• Vacancy rates are higher in one, two, and three or more bedroom units while dropping for bachelors.

• Rents for bachelor and three or more units increased the most at 2.7 per cent and 6.3 per cent respectively.

• Rent increases for one and two bedroom units were only 1.8 per cent and 0.9 per cent respectively.

• Limited supply of traditional apartment units in the last 12 months.

• Softer demand as renters move to the ownership market due to historically low mortgage rates.

• Trend for young adults to stay in family home long and move directly into homeownership.

• The Windsor CMA private apartment vacancy rate is expected to edge up to 4.5 per cent in 2004, while the average rent for a two bedroom unit is expected to reach $790 in 2004.

affordability of homeownership in the area with an average MLS house price of $155,300 in October and two bedroom rents that rate as the highest in South Western Ontario, most of these new migrants turned to ownership.

On the supply side there were no new rental units completed in 2003. Currently there are 26 rental units under construction, spreadout at several different locations across the City. The University of Windsor also had its new residence ready for September.

Most zones in Windsor City have higher vacancies

All zones in the Windsor CMA experienced higher vacancies in 2003 except for zone 2. The rate in zone 2 east inner, dropped from 5.5 per cent last year to 4.5 per cent in 2003 however this is still significantly above the rate of 2.6 per cent in 2001. This area is located next to the core and near the Windsor Casino. Modest rent increases of under two per cent this year have contributed to the declining rate in this zone. In particular, the two bedroom vacancy rate has declined from a high of 7.3 per cent last year to the second lowest in 2003 at 4.1 per cent. All of the two bedroom vacancies in this zone were in buildings built before 1986.

Zone 1 - centre had the least change in vacancy rate going from 4.0 per cent to 4.2 per cent. This is the zone encompassing the downtown area and the new Chrysler headquarters. Demand for one bedroom units increased as downtown workers looked for accommodation close to work.

Zone 4 -west which includes the University of Windsor and St. Clair College, had one of the smallest increases in vacancy rates along with zone 3 - east outer. Zone 4 rose from 4.3 per cent to 4.6 per cent due to the demand from students for accommodation. The University of Windsor reported a 31 per cent increase in first year enrolment. This was offset by the new residence built by the university and the fact that many of the

Methodology

CMHC conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. The survey is conducted by telephone or site visit and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions at that time.

students expected from the double cohort delayed returning to post secondary education in the fall due to the anticipated surplus of applications.

The vacancy rate in older buildings was more elevated in 2003, as renters with a wide selection of units from which to choose, looked to newer, more updated buildings.

Economic Outlook

With limited new supply on the market, demand factors continue to drive the rental market in the Windsor CMA. Employment levels in Windsor were up by 1.5 per cent (2,400) in the third quarter compared to one year earlier. This was the smallest year over year increase since second quarter 2002. The trend to stay in the parental home for a longer period of time is confirmed by the 2001 Census which found that 43.4 per cent of young adults aged 20-29 lived with their parents. This compares to a rate of 36.1 per cent in London. This indicates a shift in the traditional life-cycle model where young adults move out of the family home into rental accommodations. It now appears that many young adults are staying home and saving a downpayment to move straight to homeownership and bypass the rental market altogether.

Job growth has been sluggish for both young adults and the 25-44 year segments in the Windsor area in September 2002. The local economy has been impacted by the slowdown in automotive demand, and the rising Canadian dollar which impacts the cost of Canadian exports. Strong job growth in 2001 and 2002 has been maintained however and this combined with income growth through lucrative contract settlements has allowed more renter households to switch to homeownership in the past 12 months.

Both the new and resale ownership housing markets were very active in Windsor in 2003. The number of homes sold through the Windsor Essex County Real Estate Board was up eight per cent in the first ten months. By year-end, resale homes will have gained nearly four per cent in equity on average.

Single-detache , new housing construction is on the way to hit 1,600 units , down slightly from 2002's activity but still considered a strong year, and hit the 1,600 level again in 2004.

With renters moving to homeownership, combined with an increase in job-seeking migrants, Windsor's rental market was very dynamic in 2003. However, because overall vacancies increased, stronger economic and income growth did not result in higher achievable rents.

Two bedroom apartment rents rose by only $7 following an increase of $31, or 4.2 per cent, to $769 in the October 2002 survey. Average rents in Windsor tend to increase sporadically. Rent increases in one bedroom units rose $12 to $650 or a gain of only 1.8 per cent due to weaker demand.

Actual vacant row units totalled only 41 units in the 2003 survey but due to the small size of the universe (584), the vacancy rate for the Windsor CMA rose from 3.6 per cent in 2002 to 7 per cent. The row universe includes 4 federal index linked mortgage co-ops which represent 44 per cent of the supply. The universe has been shrinking due to conversions to homeownership.

Rental Market Outlook

The Windsor CMA will continue to lose renters to the homeownership market in 2004. Although both resale and new home prices will see further increases, mortgage rates are forecast to increase only marginally next year. Historically low mortgage rates will still attract renters to the homeownership market.

With no significant rental supply anticipated in 2004, the above mentioned demand factor will see the vacancy rate edge up to 4.5 per cent. A third year of higher vacancies will keep the rent increases in check. The average rent for the benchmark two bedroom unit will increase less than two per cent to $790 in 2004.

Acknowledgement

The success of the Rental Market Survey depends on the co-operation of property owners and managers across Canada. We acknowledge their assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and the entire housing industry.

CANADA'S VACANCY RATE RISES TO 2.2%

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 metropolitan centres rose to 2.2 per cent from 1.7 per cent in October 2002 but is below the average of 3.4 per cent over the 1992 to 2002 period. This is the second consecutive annual increase in the vacancy rate since 1992.

The rise in the vacancy rate over the past year reflects a number of factors. Foremost among these are low mortgage rates, which reduced mortgage carrying costs and lessened demand for rental housing units bringing homeownership within the reach of many renter households. Vacancy rates also rose because rental apartment completions added new rental supply in many centres. Nationally, vacancy rates have increased across the range of rent levels in a number of large centres. Nevertheless, at the most affodable level there is still an inadequate supply of units. Therefore, there is a need to add to the affordable rental stock. This fact is reinforced by evidence that a large proportion of low income families have to pay more than 30 per cent of their income on rent.

Private Apartment structures with 3 or more rental units

2003 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2002	2003	2003 Universe	Vacant Units
1	Québec	0.3	0.5	76,046	399
2	Sherbrooke	1.8	0.7	24,943	166
3	Montréal	0.7	1.0	479,688	4,986
4	Victoria	1.5	1.1	23,717	255
5	Gatineau	0.5	1.2	19,433	238
6	Winnipeg	1.2	1.3	54,096	717
7	Trois-Rivières	3.0	1.5	16,681	249
8	Kingston	0.9	1.9	11,484	223
9	St. John's	2.7	2.0	4,496	89
9	Vancouver	1.4	2.0	107,493	2,165
11	London	2.0	2.1	38,825	797
11	Regina	1.9	2.1	11,477	238
12	Halifax	2.7	2.3	36,625	858
13	Abbotsford	2.0	2.5	4,114	101
14	St. Catharines-Niagara	2.4	2.7	16,169	435
15	Ottawa	1.9	2.9	60,045	1,744
15	Oshawa	2.3	2.9	11,246	328
16	Hamilton	1.6	3.0	42,213	1,269
17	Kitchener	2.3	3.2	25,996	838
18	Thunder Bay	4.7	3.3	5,390	180
19	Edmonton	1.7	3.4	66,332	2,259
20	Charlottetown CA*	2.2	3.5	3,734	31
21	Greater Sudbury	5.1	3.6	11,065	396
22	Toronto	2.5	3.8	302,481	11,484
23	**Windsor**	**3.9**	**4.3**	**14,896**	**635**
24	Calgary	2.9	4.4	43,245	1,908
25	Saskatoon	3.7	4.5	15,431	689
26	Saguenay	4.9	5.2	8,576	443
26	Saint John	6.3	5.2	9,512	494
	Canada (1)	**1.7**	**2.2**	**1,545,449**	**34,614**

(1) weighted average of metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs in 2001.

***Census Agglomeration (CA)**

Vacancy rates were higher than one year ago in 20 of Canada's 28 metropolitan areas. Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary and Windsor had the highest vacancy rates, while Quebec City, Sherbrooke, Montreal, Victoria and Gatineau were among the cities with the lowest vacancy rates.

Vacancy rates were higher in nine of Ontario's 11 metropolitan areas. Only Greater Sudbury and Thunder Bay had lower vacancy rates than last year. Rates increased by at least one percentage point in Hamilton, Toronto, Kingston and Ottawa.

In Quebec, four of six metropolitan areas had higher vacancy rates than in 2002. Vacancy rates in Sherbrooke and Trois-Rivieres declined by more that one per cent each. The greatest relative increase occurred in Gatineau, while Montreal, Quebec, and Saguenay vacancy rates rose modestly. In the Prairies and British Columbia, vacancy rates went up in seven of eight metropolitan areas, the only exception being Victoria. In Calgary and Edmonton, the vacancy rates rose by 1.5 percentage points and 1.7 percentage points respectively.

In Atlantic Canada, the vacancy rate declined in all three centres. The vacancy rate in Saint John (NB) declined to 5.2 per cent, the highest rate of all Canadian Metropolitan Areas. Rates declined in St. John's (NFLD) to 2.0 per cent and in Halifax to 2.3 per cent.

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre	4.2	4.7	8.1	7.5	3.6	3.7	4.5	5.5	**	**
Zone 2 - E. Inner	5.5	4.5	**	**	3.1	4.8	7.3	4.1	**	**
Zone 3 - E. Outer	4.3	4.6	2.5	1.1	3.4	3.5	5.9	6.8	**	**
Zone 4 - West	3.1	3.4	1.8	2.7	2.9	2.9	2.8	3.2	**	**
Zones 1-4 Windsor City	4.1	4.3	5.0	4.8	3.3	3.6	5.0	5.1	4.7	6.0
Zone 5	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**
Zone 6 - Remainder	1.4	2.8	**	**	2.1	**	0.7	**	**	**
Windsor CMA	**3.9**	**4.3**	**5.0**	**4.9**	**3.2**	**3.5**	**4.6**	**4.9**	**4.7**	**6.0**

TABLE 2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Centre	233	4,916	33	433	93	2,495	103	1,866	**	**
Zone 2 - E. Inner	101	2,248	**	**	46	962	43	1042	**	**
Zone 3 - E. Outer	158	3,399	4	315	57	1,595	98	1,428	**	**
Zone 4 - West	118	3,447	6	208	54	1,865	42	1,306	**	**
Zones 1-4 Windsor City	609	14,010	49	1,019	249	6,917	285	5,642	26	431
Zone 5	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**
Zone 6 - Remainder	16	578	**	**	**	**	**	**	**	**
Windsor CMA	**635**	**14,896**	**51**	**1,026**	**256**	**7,301**	**300**	**6,101**	**28**	**467**

TABLE 3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by age of building and sub-market (%) Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later
Zone 1 - Centre	4.9	1.8	7.5	N/U	3.8	0.0	5.9	2.4	**	**
Zone 2 - E. Inner	4.4	6.3	**	N/U	4.8	N/U	4.3	0.0	**	**
Zone 3 - E. Outer	4.9	0.7	1.1	N/U	3.7	0.0	7.3	1.2	**	**
Zone 4 - West	3.3	4.8	2.8	0.0	2.9	0.0	3.7	1.3	**	**
Zone 5	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**
Zone 6 - Remainder	3.6	0.0	0.0	N/U	2.5	0.0	4.9	0.0	**	**
Windsor CMA	**4.4**	**2.9**	**5.0**	**0.0**	**3.6**	**0.0**	**5.4**	**1.3**	**2.3**	**15.4**

Codes Used In Tables:

Code	Definition
N/U	No units of thie type in the Universe
N/A	Used when there are no structures in sample
**	Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results

TABLE 4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%)
Windsor CMA

No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	5.2	7.5	7.4	**	**	7.2	4.7	8.1	8.7	3.6	**
6 - 19 Units	3.0	4.5	5.0	9.9	8.5	4.0	5.5	3.7	3.2	**	**
20 - 49 Units	2.4	3.2	3.6	5.4	3.9	3.4	3.5	2.4	3.8	**	**
50 - 99 Units	1.6	2.6	2.6	1.6	**	1.8	1.4	3.7	3.7	4.5	**
100+ Units	3.0	3.3	**	**	**	1.7	**	5.9	**	**	**
All Sizes	2.9	3.9	4.3	5.0	4.9	3.2	3.5	4.6	4.9	4.7	6.0

TABLE 5: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%)
Windsor CMA

Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1 - 4 Storeys	4.1	5.5	6.1	6.4	6.6	4.5	5.0	6.4	7.0	6.8	9.9
5 - 9 Storeys	1.3	1.6	1.6	0.0	2.5	1.8	1.4	1.2	2.0	**	**
10+ Storeys	1.5	2.9	2.6	**	**	2.1	2.5	4.2	3.3	**	**
All heights	2.9	3.9	4.3	5.0	4.9	3.2	3.5	4.6	4.9	4.7	6.0

TABLE 6: PRIVATE APARTMENT UNIVERSE

Apartment vacancies and universe by building age
Windsor CMA

Completion Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Pre-1960	270	3,643	40	506	120	1,749	102	1,300	8	89
1960-1975	166	5,393	10	482	89	2,976	67	1,732	0	203
1976-1985	169	4,856	0	33	47	2,419	122	2,361	0	44
1986 and later	29	1,003	0	5	0	157	9	708	20	132
Total	**635**	**14,896**	**51**	**1,026**	**256**	**7,301**	**300**	**6,101**	**28**	**467**

TABLE 7: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private apartment universe and vacancies by structure size
Windsor CMA

No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
3 - 5 Units	152	2,051	**	**	29	609	107	1,224	**	**
6 - 19 Units	168	3,349	18	213	96	1,753	41	1,290	**	**
20 - 49 Units	142	3,930	13	331	77	2,179	52	1,368	**	**
50 - 99 Units	73	2,815	**	**	21	1,469	42	1,142	**	**
100+ Units	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
All sizes	**635**	**14,896**	**51**	**1026**	**256**	**7,301**	**300**	**6,101**	**28**	**467**

TABLE 9: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($) Windsor CMA								
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Rental Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre	429	450	626	634	767	773	**	**
Zone 2 - E. Inner	**	**	629	654	762	777	**	**
Zone 3 - E. Outer	527	537	676	683	782	794	**	**
Zone 4 - West	500	514	618	645	759	775	**	**
Zones 1-4 Windsor City	481	494	636	651	769	779	912	968
Zone 5 - Amherstburg Twp	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**
Zone 6 - Remainder	**	**	668	**	772	**	**	**
Windsor CMA	**481**	**494**	**638**	**650**	**769**	**776**	**906**	**963**

TABLE 10: APARTMENT RENTS

Average rents by age of building, bedroom type and sub-market area($) Windsor CMA								
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Rental Sub-market	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Centre	450	N/U	634	600	773	777	**	**
Zone 2 - E. Inner	515	N/U	654	N/U	779	731	**	**
Zone 3 - E. Outer	537	N/U	682	703	793	801	**	**
Zone 4 - West	512	584	645	654	764	822	**	**
Zone 5 - Amherstburg Twp	N/A	**	N/A	**	N/A	**	N/A	**
Zone 6 - Remainder	395	N/U	614	600	682	687	848	N/U
Windsor CMA	**493**	**584**	**650**	**656**	**775**	**783**	**983**	**905**

ZONE DEFINITIONS

Zone	Zone Name	BOUNDARIES			
		North	East	South	West
1*	Centre	Detroit River	Pierre, Moy Parkwood	C.P. Rail, Ypres Blvd.	Conrail
2*	East Inner	Detroit River	Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler	C.P. Rail, Tecumseh Rd.	Zone 1
3*	East Outer	Detroit River	City Limit	City Limit	Zone 2
4*	West	Conrail	Howard Avenue	City Limit	Zone 3
5**	Amherstburg Twp				
6	Rest of CMA	Includes: Essex T., LaSalle T., Lakeshore Twp., St. Clair Beach V./ Sandwich South Twp./Tecumseh T.			

* Indicates zone in the city of Windsor

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year during the first two weeks of October. The purpose of the survey is to objectively measure the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted by telephone or site visit with information on rents obtained from the owner, property manager or building superintendent. All markets in Canada with populations over 10,000 are surveyed. Buildings which have been recently completed must be on the market for at least three months before they are included in the survey universe. While this report focuses on privately-initiated apartment buildings which have three or more units available for rent, the CMHC survey also covers private row housing developments and all publicly-assisted rental, non-profit and co-op housing projects.

DEFINITIONS

Vacancy: A unit is considered vacant if it is physically unoccupied and available for immediate rental at the time of the survey.

Rent: This is the actual amount a tenant pays per month for their unit. A rental incentive, for example, first month free is not pro-rated over the 12-month lease. Amenities and services such as heat, light, hot water, cable and laundry facilities may or may not be included in the monthly rents reported. The weighted average rent figures in this report represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment: Any building which is not ground-oriented and contains three or more units available for rent. Owner-occupied units(s) are not included in the rental building's unit count. For example, an owner-occupied tri-plex would be excluded from the survey (less than three units), while an owner-occupied four-plex would be counted as a three unit rental building.

Rental row house: Any building containing three or more ground-oriented rental units.

Condominiums: Registered condominium apartment and row developments are included in the rental universe if the units are tenant-occupied and vacancies are available for rent. Contact your local CMHC office for clarification on developments which are occupied by both homeowners and tenants.

Reliability: The comprehensive coverage of CMHC's rental survey ensures reliable results by bedroom type; structure size and height; age and for the six Census-based zones which make up the Windsor Census Metropolitan Area (CMA).

Reprinted 2001

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

RMR DE WINDSOR : LE TAUX D'INOCCUPATION DÉPASSE 4 % EN 2003

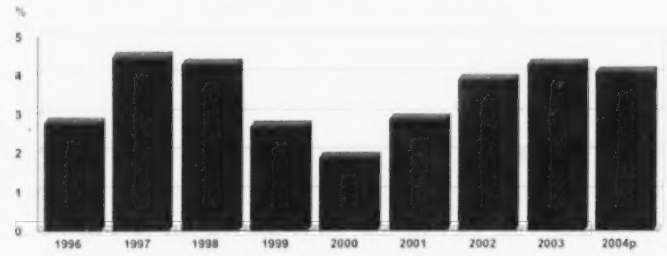
ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

Il a été plus difficile pour les propriétaires-bailleurs d'attirer et de conserver des locataires en 2003. Pour la troisième année d'affilée, le taux d'inoccupation des appartements s'est accru dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Il est passé de 3,9 %, en octobre 2002, à 4,3 %, un an plus tard. Les bas taux hypothécaires et le coût comparable de la possession et de la location d'une habitation ont continué d'inciter les locataires à quitter le marché locatif.

La tendance à l'accession à la propriété, dont témoigne la forte activité observée dans le secteur de la construction et sur le marché de la revente, explique en grande partie le refroidissement de la demande de logements locatifs. En 2003, les taux hypothécaires n'ont pas augmenté comme prévu, ce qui a fait passer à l'action les locataires qui hésitaient à acheter. Par ailleurs, l'emploi chez les 15 à 24 ans (personnes les plus susceptibles de louer) s'est stabilisé, bien qu'il demeure inférieur aux niveaux enregistrés il y a trois ans. L'immigration vers la région de Windsor-Essex a été très vive également.

Toutefois, ces deux facteurs n'ont pas suffi à compenser le déplacement massif des ménages locataires vers le marché de la propriété. Étant donné l'abordabilité des logements dans la région – le prix S.I.A.® moyen était de 155 300 $ en octobre 2003 – et le

Hausse du taux d'inoccupation des appartements en 2003



Source : SCHL

SOMMAIRE

1 RMR de Windsor : le taux d'inoccupation continue de monter

2 Faits saillants

3 Les bas taux hypothécaires continuent d'inciter les locataires à devenir propriétaires

4 Taux d'inoccupation au Canada

5 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres

5 Univers des appartements et nombre d'appartements vacants selon la zone et le nombre de chambres

5 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement

6 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble

6 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble

6 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement

6 Univers des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble

7 Loyer des appartements selon la zone et le nombre de chambres

7 Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone

8 Méthode d'enquête

Suite à la page 2

Margot Stevenson
SCHL, Analyse de marché, bureau de London
Tél. : (519) 873-2407 Téléc. : (519) 438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans la RMR de Windsor est passé de 3,9 %, en octobre 2002, à 4,3 %, en octobre 2003.
- Le taux d'inoccupation a augmenté dans les catégories des logements de une, de deux et de trois chambres ou plus, tandis qu'il a diminué dans celle des studios.
- Les loyers moyens des studios et des logements de trois chambres ou plus ont affiché les plus fortes hausses, soit 2,7 % et 6,3 %, respectivement.
- Du côté des logements de une chambre et de deux chambres, les loyers moyens ont progressé de seulement 1,8 % et 0,9 %, respectivement.
- L'offre d'appartements de style traditionnel a été limitée au cours des douze derniers mois.
- La demande a faibli en raison des locataires qui ont profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas pour entrer sur le marché de la propriété.
- Les jeunes adultes ont tendance à rester au domicile familial plus longtemps qu'avant et à accéder directement à la propriété.
- En 2004, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans la RMR de Windsor devrait monter à 4,5 %, et le loyer moyen des logements de deux chambres, à 790 $.

loyer moyen élevé des appartements de deux chambres dans le Sud-Ouest de l'Ontario (le plus élevé de toute la province), la plupart des nouveaux migrants ont choisi d'acheter une habitation.

Pour ce qui est de l'offre, aucun ensemble de logements locatifs neufs n'a été achevé en 2003. On compte en ce moment 26 logements locatifs en construction, situés dans divers secteurs de la ville. Par ailleurs, la nouvelle résidence de l'Université de Windsor a été achevée avant le début des cours, en septembre.

Hausse du taux d'inoccupation dans la plupart des secteurs de Windsor

En 2003, tous les secteurs de la RMR de Windsor ont connu une augmentation du taux d'inoccupation global, sauf la zone 2 (centre est). Dans cette zone, le taux est descendu de 5,5 %, en 2002, à 4,5 %, en 2003, mais il demeure nettement supérieur au taux de 2,6 % observé en 2001. La zone 2 est située à côté du centre-ville et près du Casino de Windsor. Le recul du taux d'inoccupation dans ce secteur s'explique en partie par la modeste hausse (moins de 2 %) du loyer moyen qui y a été enregistrée en 2003. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres dans la zone 2, après avoir culminé à 7,3 % en 2002, s'établissait en 2003 à son deuxième niveau le plus bas, soit 4,1 %. Tous les logements de deux chambres vacants dénombrés dans la zone 2 en 2003 étaient situés dans des immeubles construits avant 1986.

C'est dans la zone 1 (centre) que le taux d'inoccupation a le moins varié : il est passé de 4 à 4,2 %. Cette zone englobe le centre-ville et le nouveau siège de Chrysler. La demande de logements de une chambre s'est accrue avec l'afflux de personnes travaillant au centre-ville et désirant habiter près de leur lieu de travail.

La zone 4 (ouest), qui comprend l'Université de Windsor et le St. Clair College, affichait la plus faible progression du taux d'inoccupation, avec la zone 3 (périphérie est). Dans la zone 4, le taux d'inoccupation est passé de 4,3 à 4,6 % en raison de la demande de logements provenant des étudiants, l'Université de Windsor ayant signalé une hausse de 31 % du nombre d'inscriptions en première année. Cet accroissement de la demande a été compensé par la construction d'une résidence universitaire et aussi par le fait qu'une partie des étudiants attendus avec la double cohorte ont retardé leur entrée aux établissements post-secondaires à cause du grand nombre prévu d'inscriptions.

Le taux d'inoccupation dans les immeubles anciens a augmenté

Méthode d'enquête de la SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'**Enquête sur les logements locatifs** chaque année, pendant les deux premières semaines d'octobre, pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada sont visés par l'enquête. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois, c'est-à-dire achevés au plus tard en juin de l'année de l'enquête. Bien que le présent rapport porte principalement sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus offerts en location, l'enquête de la SCHL porte aussi sur les ensembles d'habitations en rangée d'initiative privée et les ensembles de logements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

en 2003. Le choix étant vaste sur le marché locatif, les locataires ont opté pour des immeubles plus récents et plus modernes.

Les bas taux hypothécaires continuent d'inciter les locataires à devenir propriétaires

L'offre de logements neufs n'ayant pas beaucoup progressé, ce sont les facteurs liés à la demande qui continuent de stimuler le marché locatif dans la RMR de Windsor. Au troisième trimestre de 2003, l'emploi s'est accu de 1,5 % (2 400 postes) par rapport à la même période en 2002. Il s'agit de la plus faible augmentation en glissement annuel enregistrée depuis le deuxième trimestre de 2002. Les données du Recensement de 2001 confirment la tendance des jeunes adultes à rester plus longtemps chez leurs parents : 43,4 % des personnes âgées de 20 à 29 ans vivaient chez leurs parents. À London, la proportion était de 36,1 %. Ces chiffres indiquent un changement dans le cycle de vie traditionnel, selon lequel les jeunes adultes quittent le domicile familial pour entrer sur le marché locatif. Il semble maintenant que beaucoup de jeunes adultes restent à la maison, économisent pour faire la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation, puis entrent directement sur le marché de la propriété, sans passer par le marché locatif.

En septembre 2002, la croissance de l'emploi a été lente chez les jeunes adultes et les personnes âgées de 25 à 44 ans à Windsor. L'économie locale a été touchée par le ralentissement de la demande d'automobiles et la hausse du dollar canadien, qui se répercute sur le coût des exportations canadiennes. Cependant, la forte progression de l'emploi observée en 2001 et en 2002 s'est maintenue. Ce facteur, conjugué à l'amélioration du revenu attribuable aux lucratifs règlements de contrats, a permis à un nombre accru de ménages locataires de devenir propriétaires au cours des 12 derniers mois.

Les marchés des logements neufs et existants pour propriétaires-occupants ont été très animés à Windsor en 2003. Le nombre d'habitations vendues par l'intermédiaire de la chambre immobilière du comté de Windsor Essex a augmenté de 8 % au cours des dix premiers mois de l'année. On estime qu'à la fin de 2003, le prix moyen des logements existants aura progressé de presque 4 %.

Le nombre de maisons individuelles neuves devrait atteindre 1 600 en 2003, ce qui représente une légère baisse par rapport à 2002 mais un chiffre tout de même élevé. Il devrait demeurer à ce niveau en 2004.

Comme de nombreux locataires ont accédé à la propriété et davantage de travailleurs ont migré dans la région, le marché locatif de Windsor a été très actif en 2003. Cependant, en raison de la hausse globale du taux d'inoccupation, l'amélioration de la croissance de l'économie et du revenu n'ont pas entraîné de fortes majorations de loyer.

En effet, le loyer moyen des appartements de deux chambres est monté de seulement 7 $ en octobre 2003, après avoir augmenté de 31 $ (4,2 %) en octobre 2002, pour atteindre 769 $. À Windsor, les loyers moyens ont tendance à progresser de façon inégale. À cause de la faible demande, le loyer moyen des logements de une chambre s'est accru de 12 $, soit de seulement 1,8 %, pour s'établir à 650 $ en 2003.

En octobre 2003, seulement 41 maisons en rangée étaient inoccupées. Cependant, étant donné la petite taille de l'univers des maisons en rangée (584) dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation de ces logements est passé de 3,6 %, en octobre 2002, à 7 %, un an plus tard. Par ailleurs, l'univers des maisons en rangée compte quatre coopératives d'habitation dont le financement hypothécaire est indexé par le gouvernement fédéral et dont les logements représentent 44 % de l'offre. L'univers s'est étiolé à la suite de la conversion de certaines maisons en logements pour propriétaires-occupants.

Perspectives du marché locatif

En 2004, le marché locatif de la RMR de Windsor continuera de perdre des locataires au profit du marché des logements pour propriétaires-occupants. Si les prix des logements neufs et existants progresseront davantage, on ne prévoit cependant qu'une légère hausse des taux hypothécaires en 2004. Par conséquent, les taux hypothécaires demeureront avantageux et continueront d'inciter les locataires à devenir propriétaires.

Comme l'offre de logements locatifs n'augmentera pas beaucoup en 2004, les facteurs susmentionnés, liés à la demande, feront monter le taux d'inoccupation à 4,5 %. Puisque le taux d'inoccupation connaîtra en 2004 sa troisième hausse annuelle d'affilée, la progression des loyers devrait rester modérée. Le loyer moyen des logements de deux chambres, qui sert de loyer-repère, s'accroîtra de moins de 2 %, pour atteindre 790 $ en 2004.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

LE TAUX D'INOCCUPATION MONTE À 2,2 % AU CANADA

En octobre 2003, le taux d'inoccupation global des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada atteignait 2,2 %, alors qu'il était de 1,7 % en octobre 2002. Il demeure toutefois inférieur à la moyenne de 3,4 % calculée pour la période de 1992 à 2002. Il s'agit de la deuxième augmentation annuelle d'affilée du taux d'inoccupation depuis 1992.

Un certain nombre de facteurs ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation en 2003. Le plus important est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais de possession d'une habitation et la demande de logements locatifs en mettant l'accession à la propriété à la portée d'un grand nombre de ménages locataires. Les taux d'inoccupation ont aussi augmenté parce que des appartements neufs sont venus grossir l'offre de logements locatifs dans de nombreux centres. Au Canada, dans plusieurs grands centres urbains, les taux d'inoccupation se sont accrus dans toutes les fourchettes de loyers. Néanmoins, pour ce qui est des logements les plus abordables, l'offre demeure insuffisante.

Dans vingt des vingt-huit régions métropolitaines du Canada, les taux d'inoccupation ont progressé en 2003 par rapport à 2002. Les plus élevés ont été enregistrés à Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor. Québec, Sherbrooke, Montréal, Victoria et Gatineau sont au nombre des villes affichant les taux les plus bas.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans neuf des onze régions métropolitaines de l'Ontario. Seuls le Grand Sudbury et Thunder Bay ont enregistré des taux inférieurs à ceux de 2002. À Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa, les taux ont crû d'au moins un point de pourcentage.

Au Québec, quatre des six régions métropolitaines affichent des hausses de taux d'inoccupation par rapport à 2002. À Sherbrooke et Trois-Rivières, les taux ont baissé de plus de 1 %. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Gatineau. Montréal, Québec et Saguenay ont connu une hausse modeste. Dans les provinces des Prairies et en Colombie-britannique, sept des huit régions métropolitaines ont vu croître leur taux d'inoccupation, Victoria étant la seule exception. À Calgary et Edmonton, les taux sont montés de 1,5 % et 1,7 % respectivement.

En ce qui concerne le Canada atlantique, les taux d'inoccupation ont diminué dans les trois centres urbains. À Saint John (N.-B.), le taux est descendu à 5,2 %. Il s'agit du plus haut taux de toutes les régions métropolitaines du Canada. À St. John's (Terre-Neuve) et Halifax, les taux ont fléchi pour s'établir à 2 % et 2,3 % respectivement.

L'enquête annuelle de la SCHL sur les logements locatifs révèle que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont crû dans toutes les régions métropolitaines, sauf Toronto et Calgary, où ils n'ont à peu près pas bougé. Les loyers moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres ont été relevés à Toronto, Vancouver et Ottawa.

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs

2003 Ordre	Régions métropolitaines de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2002	2003	2003 Univers	Logements vacants
1	Québec	0,3	0,5	76 046	399
2	Sherbrooke	1,8	0,7	24 943	166
3	Montréal	0,7	1,0	479 688	4 986
4	Victoria	1,5	1,1	23 717	255
5	Gatineau	0,5	1,2	19 433	238
6	Winnipeg	1,2	1,3	54 096	717
7	Trois-Rivières	3,0	1,5	16 681	249
8	Kingston	0,9	1,9	11 484	223
9	St. John's	2,7	2,0	4 496	89
10	Vancouver	1,4	2,0	107 493	2 165
11	London	2,0	2,1	38 825	797
12	Regina	1,9	2,1	11 477	238
13	Halifax	2,7	2,3	36 625	858
14	Abbotsford	2,0	2,5	4 114	101
15	St. Catharines-Niagara	2,4	2,7	16 169	435
16	Ottawa	1,9	2,9	60 045	1 744
17	Oshawa	2,3	2,9	11 246	328
18	Hamilton	1,6	3,0	42 213	1 269
19	Kitchener	2,3	3,2	25 996	838
20	Thunder Bay	4,7	3,3	5 390	180
21	Edmonton	1,7	3,4	66 332	2 259
22	AR* de Charlottetown	2,2	3,5	3 734	31
23	Grand Sudbury	5,1	3,6	11 065	396
24	Toronto	2,5	3,8	302 481	11 484
25	**Windsor**	**3,9**	**4,3**	**14 896**	**635**
26	Calgary	2,9	4,4	43 245	1 908
27	Saskatoon	3,7	4,5	15 431	689
28	Saguenay	4,9	5,2	8 576	443
29	Saint John	6,3	5,2	9 512	494
	Canada (1)	**1,7**	**2,2**	**1 545 449**	**34 614**

(1) Moyenne pondérée du taux d'inoccupation dans les RMR ayant fait l'objet de l'Enquête. Abbotsford et Kingston n'étaient pas des RMR en 2001.

*Agglomération de recensement (AR)

TABLEAU 1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - Taux d'inoccupation (%) selon la zone RMR de Windsor										
Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre	4,2	4,7	8,1	7,5	3,6	3,7	4,5	5,5	**	**
Zone 2 - Centre est	5,5	4,5	**	**	3,1	4,8	7,3	4,1	**	**
Zone 3 - Périphérie est	4,3	4,6	2,5	1,1	3,4	3,5	5,9	6,8	**	**
Zone 4 - Ouest	3,1	3,4	1,8	2,7	2,9	2,9	2,8	3,2	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	4,1	4,3	5,0	4,8	3,3	3,6	5,0	5,1	4,7	6,0
Zone 5	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**
Zone 6 - Reste de la RMR	1,4	2,8	**	**	2,1	**	0,7	**	**	**
RMR de Windsor	**3,9**	**4,3**	**5,0**	**4,9**	**3,2**	**3,5**	**4,6**	**4,9**	**4,7**	**6,0**

TABLEAU 2 : UNIVERS DES APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements - Nombre de logements dans l'univers et d'appartements vacants selon la zone RMR de Windsor										
Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Zone 1 - Centre	233	4 916	33	433	93	2 495	103	1 866	**	**
Zone 2 - Centre est	101	2 248	**	**	46	962	43	1042	**	**
Zone 3 - Périphérie est	158	3 399	4	315	57	1 595	98	1 428	**	**
Zone 4 - Ouest	118	3 447	6	208	54	1 865	42	1 306	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	609	14 010	49	1 019	249	6 917	285	5 642	26	431
Zone 5	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**
Zone 6 - Reste de la RMR	16	578	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Windsor	**635**	**14 896**	**51**	**1 026**	**256**	**7 301**	**300**	**6 101**	**28**	**467**

TABLEAU 3 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon l'année d'achèvement et le sous-marché RMR de Windsor										
Sous-marché	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
locatif	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après
Zone 1 - Centre	4,9	1,8	7,5	A.L.U.	3,8	0,0	5,9	2,4	**	**
Zone 2 - Centre est	4,4	6,3	**	A.L.U.	4,8	A.L.U.	4,3	0,0	**	**
Zone 3 - Périphérie est	4,9	0,7	1,1	A.L.U.	3,7	0,0	7,3	1,2	**	**
Zone 4 - Ouest	3,3	4,8	2,8	0,0	2,9	0,0	3,7	1,3	**	**
Zone 5	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**
Zone 6 - Reste de la RMR	3,6	0,0	0,0	A.L.U.	2,5	0,0	4,9	0,0	**	**
RMR de Windsor	**4,4**	**2,9**	**5,0**	**0,0**	**3,6**	**0,0**	**5,4**	**1,3**	**2,3**	**15,4**

Acronymes/symboles utilisés dans les tableaux

Acronyme/symbole	Definition
A.L.U.	Aucun logement dans l'univers
S.O.	Sans objet; aucun logement dans l'échantillon
**	Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité de de fiabilité.

TABLEAU 4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous logements confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	5,2	7,5	7,4	**	**	7,2	4,7	8,1	8,7	3,6	**
De 6 à 19 logements	3,0	4,5	5,0	9,9	8,5	4,0	5,5	3,7	3,2	**	**
De 20 à 49 logements	2,4	3,2	3,6	5,4	3,9	3,4	3,5	2,4	3,8	**	**
De 50 à 99 logements	1,6	2,6	2,6	1,6	**	1,8	1,4	3,7	3,7	4,5	**
100 logements et plus	3,0	3,3	**	**	**	1,7	**	5,9	**	**	**
Tous les logements	2,9	3,9	4,3	5,0	4,9	3,2	3,5	4,6	4,9	4,7	6,0

TABLEAU 5 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre d'étages	Tous logements confondus			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 1 à 4 étages	4,1	5,5	6,1	6,4	6,6	4,5	5,0	6,4	7,0	6,8	9,9
De 5 à 9 étages	1,3	1,6	1,6	0,0	2,5	1,8	1,4	1,2	2,0	**	**
10 étages et +	1,5	2,9	2,6	**	**	2,1	2,5	4,2	3,3	**	**
Tous les log.	2,9	3,9	4,3	5,0	4,9	3,2	3,5	4,6	4,9	4,7	6,0

TABLEAU 6 : UNIVERS DES APPARTEMENTS D INITIATIVE PRIVEE

Nombre d'appartements vacants et nombre d'appartements dans l'univers selon l'année d'achèvement
RMR de Windsor

Année d'achèvemen	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
Avant 1960	270	3 643	40	506	120	1 749	102	1 300	8	89
De 1960 à 1975	166	5 393	10	482	89	2 976	67	1 732	0	203
De 1976 à 1985	169	4 856	0	33	47	2 419	122	2 361	0	44
1986 ou après	29	1 003	0	5	0	157	9	708	20	132
Tous les logements	**635**	**14 896**	**51**	**1 026**	**256**	**7 301**	**300**	**6 101**	**28**	**467**

TABLEAU 7 : UNIVERS DES APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS

Nombre d'appartements d'initiative privée dans l'univers et d'appartements vacants selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers	Log. vacants	Univers
De 3 à 5 logements	152	2 051	**	**	29	609	107	1 224	**	**
De 6 à 19 logements	168	3 349	18	213	96	1 753	41	1 290	**	**
De 20 à 49 logements	142	3 930	13	331	77	2 179	52	1 368	**	**
De 50 à 99 logements	73	2 815	**	**	21	1 469	42	1 142	**	**
100 logements et plus	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**635**	**14 896**	**51**	**1026**	**256**	**7 301**	**300**	**6 101**	**28**	**467**

TABLEAU 9 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le sous-marché et le nombre de chambres RMR de Windsor								
Sous-marché locatif	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre	429	450	626	634	767	773	**	**
Zone 2 - Centre est	**	**	629	654	762	777	**	**
Zone 3 - Périphérie est	527	537	676	683	782	794	**	**
Zone 4 - Ouest	500	514	618	645	759	775	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	481	494	636	651	769	779	912	968
Zone 5 - Canton d'Amherstburg	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	668	**	772	**	**	**
RMR de Windsor	**481**	**494**	**638**	**650**	**769**	**776**	**906**	**963**

TABLEAU 10 : LOYER DES APPARTEMENTS

Loyer moyen ($) selon le sous-marché, le nombre de chambres et l'année d'achèvement RMR de Windsor								
Sous-marché locatif	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après	Avant 1986	1986 ou après
Zone 1 - Centre	450	A.L.U.	634	600	773	777	**	**
Zone 2 - Centre est	515	A.L.U.	654	A.L.U.	779	731	**	**
Zone 3 - Périphérie est	537	A.L.U.	682	703	793	801	**	**
Zone 4 - Ouest	512	584	645	654	764	822	**	**
Zone 5 - Canton d'Amherstburg	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**
Zone 6 - Reste de la RMR	395	A.L.U.	614	600	682	687	848	A.L.U.
RMR de Windsor	**493**	**584**	**650**	**656**	**775**	**783**	**983**	**905**

ZONES D ENQUÊTE

Zone	Nom de la zone	LIMITES			
		Nord	Est	Sud	Ouest
1*	Centre	Rivière Detroit	Pierre, Moy Parkwood	Chemin de fer, boul. Ypres	Conrail
2*	Centre est	Rivière Detroit	Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler	Chemin de fer, rte Tecumseh	Zone 1
3*	Périphérie est	Rivière Detroit	Limite de la ville	Limite de la ville	Zone 2
4*	Ouest	Conrail	Avenue Howard	Limite de la ville	Zone 3
5**	Canton d'Amherstburg				
6	Reste de la RMR	Englobe : ville d'Essex, ville de LaSalle, canton de Lakeshore, St. Clair Beach V./canton de Sandwich South/ville de Tecumseh			

* Zones faisant partie de la ville de Windsor

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année, durant les deux premières semaines d'octobre, pour déterminer objectivement le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

DÉFINITIONS

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les mesures d'incitation comme le premier mois de location gratuit, ne sont pas réparties sur les douze mois du bail. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, l'eau chaude, le câble et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée. Les logements occupés par le propriétaire ne comptent pas. Par conséquent, sont exclus de l'enquête tous les triplex dont un logement est occupé par le propriétaire (puisqu'il ne reste que deux logements locatifs dans l'immeuble). Tout quadruplex dont le propriétaire occupe un logement est considéré comme un immeuble de trois logements.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptenant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de logements en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque les logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec nous.

Fiabilité : L'ampleur de l'Enquête sur les logements locatifs garantit la fiabilité des résultats présentés selon le nombre de chambres, selon le nombre de logements et d'étages dans les immeubles, et selon l'année d'achèvement des immeubles, et ce, pour les cinq zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de vendre un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Aussi disponible en anglais